



Speicher Radeburg I

Überschwemmungsgebiet



A. Zeichenerklärung

I. Zeichnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 und 11 BauNVO)

SO Agri-PV
Sondergebiet mit integrierter landwirtschaftlicher Nutzung und der Zweckbestimmung "Agri-Photovoltaik" (§ 11 BauNVO)

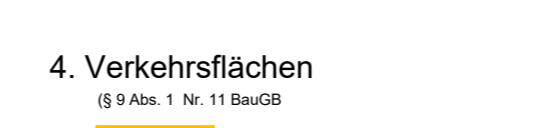
2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)

Baugruppe	Sondergebiet
Zweckbestimmung	Agri-Photovoltaikanlage
Grundflächenzahl (GFZ)	0,6
Gebäudehöhe und max. zulässige Anlagenhöhe (über der Geländeoberfläche als Höhenmaß)	5,00 m

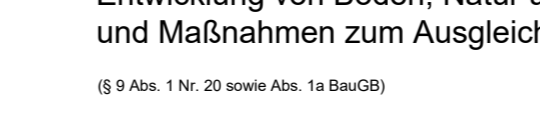
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)



4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



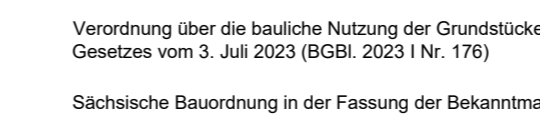
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Abs. 18 BauGB)

- V 1 Verzicht auf Bebauung (Vermeidungsmaßnahme V 1)
- V 2 Verzicht auf Bebauung (Vermeidungsmaßnahme V 2)
- V 3 Baumaßnahmen außerhalb der Straßen von Bodenstellen
- V 4 Flächen zum Erhalt der Ungrünflächen und Böden (Vermeidungsmaßnahme V 4)
- M 1 Vermeidung landschaftsbildender Zäune
- A 1 Anlage von Blühstreifen innerhalb des Sondergebietes "Agri-Photovoltaik-Anlage" (Ausgleichsmaßnahme A 1)
- A 2 Pflanzung einer Strauchhecke zur Stärkung des Biotopwertes (Ausgleichsmaßnahme A 2)
- A 3 Entwicklung von extensiven Blühstreifen auf Ackerflächen zur Stärkung des Biotopwertes (Ausgleichsmaßnahme A 3)

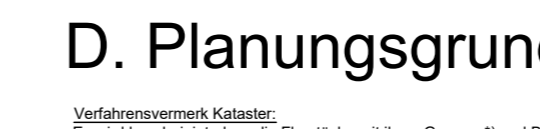
6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



7. Ver- und Entsorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



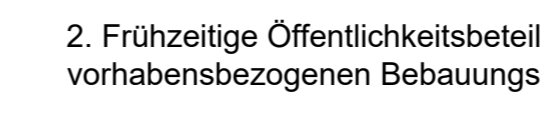
8. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



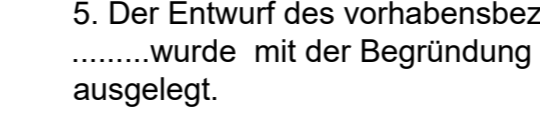
9. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)



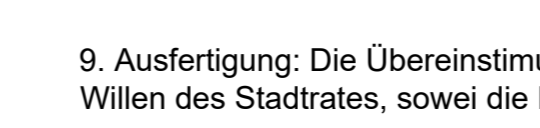
10. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



11. Ver- und Entsorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



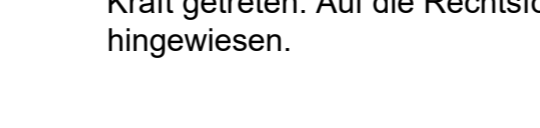
12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



13. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)



14. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



B. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß Planungszweck ist das Sondergebiet (Erneuerbare Energien nach § 11 Abs. 2 BauNVO als Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Agri-Photovoltaikanlage (SO Agri-PV) festgesetzt.

1.1. Zulässig sind ausschließlich:
- die landwirtschaftliche Nutzung sowie die integrierte landwirtschaftliche Nutzung zwischen den Modulreihen
- die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaik-Anlagen zum Zweck der Stromerzeugung in aufgeständerter Form
- in einem Referenzabstand von mindestens 11 m
- technische und bauliche Nebenanlagen, die für die Betrieb der Solaranlagen erforderlich sind
- Betriebsgebäude zum Zwecke der Anlagenwartung und -reparatur

Innhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebietes sind ausschließlich Anlagen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in der Planzeichnung verpflichtet hat.

1.2. Der Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche durch Auflagen und Unterkonstruktionen darf höchstens 15 % der Sondergebietfläche Agri-Photovoltaikanlage betragen.

1.3. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Anlagen und Einrichtungen sind bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem sie nach Fertigstellung und Inbetriebnahme für einen Zeitraum von mehr als 18 Monaten nicht betrieben werden. Eine Rückbauverpflichtung entsteht ab dem Zeitpunkt einer entsprechenden Notifizierung. Nach Beendigung der Nutzung sind die Solaranlagen einschließlich der errichteten Nebenanlagen sowie die Betriebsgebäude innerhalb einer 12-Monatsfrist zurückzubauen. Für die Sondergebietfläche Agri-PV sind die folgenden Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt:
Der Rückbau wird durch eine Baugruppe zu sichern. Hinweis: Die Pflicht für den Rückbau ist im Durchführungsvertrag mit der Stadtverwaltung Radeburg vertraglich zu regeln.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1. Die maximal überbaubare Grundfläche ist durch die in der Nutzungsbeschreibung in der Planzeichnung (Teil A) eingetragene Grundflächenzahl festgesetzt. Die Grundflächenzahl bezieht sich auf die Photovoltaikmodule in waagrechter Position. Maßgebend ist dabei die im Sondergebiet mit integrierter landwirtschaftlicher Nutzung mit der Zweckbestimmung "Agri-Photovoltaikanlage" gekennzeichnete Fläche.
2.2. Die Gesamthöhe der Module einschließlich Tragkonstruktion darf 5,00 m nicht überschreiten. Die maximale Höhe für bauliche Nebenanlagen beträgt 5,00 m, jeweils über Geländehöhe. Gemessen wird ab Oberkante bestehenden Gelände (vgl. Höhenlinien in der Planzeichnung).

3. Überbaubare Grundstücksflächen
3.1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Einzeichnungen im Plan (Baugrenze) festgesetzt.
3.2. Für den Betrieb der Agri-Photovoltaikanlage erforderlichen Nebenanlagen, Zuwegungen und Stellplätze sind innerhalb der Baufelder allgemein zulässig.
3.3. Die in der Zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind Erhöhungen als Dachstuhl bis 2,25 m Höhe, gemessen ab fertig errichteter Höhe in m. Im Bereich der Zufahrten dürfen die Zaunanlagen bis zu 2,75 m hoch sein. Höhe mit jeweils mindestens 20 cm Bodenfreiheit.
3.4. Flächenbewirtschaftung innerhalb des Geltungsbereiches. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen sind als landschaftliche Nutzfläche zu erhalten, soweit keine anderweitige Grünordnerische Maßnahme festgesetzt wird.

4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
4.1. Offene Verkehrsflächen sind im Plan (Baugrenze) festgesetzt.

5. Ver- und Entsorgungsleitungen
5.1. Zu den vorhandenen Gebäuden ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6.1. Maßnahmen zum Boden- und Grundwassererschutz
6.1.1. Die Verfestigung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Maßnahme ist mit Rammpfählen in den Boden zu verankern.
6.1.2. Die Bodenmodule sind aufzuständern. Die Flächen zwischen den Bodenmodulen werden als Ackerflächen genutzt und sind entsprechend zu bewirtschaften.
6.1.3. Die Verklebung zwischen den Modulen und von den Modulen zu den Weichböden ist oberirdisch am Montagegestelle zu führen.
6.1.4. Anfallendes Regenwasser darf nicht abgeleitet werden und ist auf der Fläche großflächig zu versickern.
6.2. Naturschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Diese Maßnahmen sind als Grünordnerische Maßnahmen in der Planzeichnung ausgewiesen)
6.2.1. Vermeidungsmaßnahme V 1: Bebauungen sind im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unzulässig.
6.2.2. Vermeidungsmaßnahme V 2: Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände. Dauerhafte Pflege innerhalb des Geltungsbereiches. Der Bestand enthält die Herstellung der Verkehrsflächen durch eine spontane Selbstregulierung. Die Gehölzpflege ist nur im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. eines Jahres aus Artenschutzgründen zulässig (§ 39 Abs. 5 Nummer 2 SächsStoG).
6.2.3. Vermeidungsmaßnahme V 3: Die Baumaßnahmen (Erdbetten) für die Agri-PV-Anlage sind vorrangig außerhalb der Brunn- und Bodenstellen zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen. Sollte innerhalb der Brunnen- und Bodenstellen begonnen werden, ist eine Umweltauflage gemäß AHD Fachkommission (2018) durchzuführen.
6.2.4. Vermeidungsmaßnahme V 4: Erhalt der vorhandenen Ufergehölze und Säume.
6.3. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Sondergebietes
6.3.1. Ausgleichsmaßnahme A 1: Umtrieblinien unter den Modulreihen sind 1 m breite Blühstreifen aus einer standortgerechten artenreichen Wiesensmischung anzulegen. Die Regenwasserleitungen bzw. das im Hochdruckverfahren gewonnene Sauggut müssen dem Ursprungsgelände "Ökologisches Tiefland" die Blühstreifen durch eine spontane Selbstregulierung zu entwickeln. Die Blühstreifen sind extensiv zu pflegen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Ausgleichsmaßnahme A 1 ist dauerhaft zu erhalten und durch eine Baugruppe gemäß § 83 SächsStoG zu sichern.
6.3.2. Ausgleichsmaßnahme A 2: Pflanzung einer standortgerechten, einreihigen Strauchhecke. Die Pflanzen müssen den geschützten Ursprung in dem betreffenden Gebiet haben (§ 40 Abs. 1 SächsStoG), Höhe 6,0 m +/- 20%, Reihenabstand: 2 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,0 m und bedeckend mindestens 2 m Krautbestand.
6.3.3. Ausgleichsmaßnahme A 3: Entwicklung von extensiven Blühstreifen. Es ist eine standortgerechte artenreiche Wiesensmischung anzulegen. Die Regenwasserleitungen bzw. das im Hochdruckverfahren gewonnene Sauggut müssen dem Ursprungsgelände "Ökologisches Tiefland" entstammen. Alternativ bei Nichtverfügbarkeit der Regenwasserleitung Ursprungsgelände "Ökologisches Tiefland" sind die Blühstreifen durch eine spontane Selbstregulierung zu entwickeln. Die Blühstreifen sind extensiv zu pflegen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Ausgleichsmaßnahme A 3 ist dauerhaft zu erhalten und durch eine Baugruppe gemäß § 83 SächsStoG zu sichern.

C. Rechtsgrundlagen

Baugesetzlich (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 179)
Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Darüber hinaus geltendes gültiges Recht bleibt in seiner jeweils aktuellen Fassung unberührt, soweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes nichts anderes regelt.

D. Planungsgrundlage

Verfahrensmäßig festgelegt:
Es wird bezeugt, dass die Pläne mit ihren Geometrie- und Beschränkungen sowie der Gebäudebestimmungen mit den Legendenblätter nach dem Stand vom übereinstimmen.
*) Nichtaufwendend ist gemeint.

Ordnungen, den
Landesrat Meissen
Kommunverordnetenversammlung

E Verfahrensvermerke

- Aufstellungs- / Einleitungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß 2 (1) BauGB durch die Stadt Radeburg am 28.01.2023.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat in der Zeit vom 10.04.2023 bis 12.05.2023 stattgefunden.
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat in der Zeit vom 25.03.2023 bis 28.04.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der vom Stadtrat Radeburg am gebilligten Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der vom Stadtrat Radeburg am gebilligten Fassung vom wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Beschluss zur Abwägung durch den Stadtrat Radeburg am
- Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Stadt Radeburg gemäß § 10 (1) BauGB am
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplans wurde am mit Aktenzeichen von der unteren Rechtsaufsicht des LRA Meissen genehmigt.
- Ausfertigung: Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens werden bekundet.

Radeburg, den
 Siegel
 Frau Michaela Ritter
 Bürgermeisterin

Radeburg, den
 Siegel
 Frau Michaela Ritter
 Bürgermeisterin

10. Rechtswirksame Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. am Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung Radeburg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Sondergebiet Agri-Photovoltaikanlage Radeburg"
 Planzeichnung
 M 1: 1.000
 Bauleitplanung
 Landschaftsplanungsbüro BeA
 Zum Alten Forsthaus 26
 D-07758 Hummelshain
 T 0170-8270272
 Landschaftsplanungsbüro-BeA@gweb.de

Vorhabenträger:
 Solarprojekt Radeburg 1 UG
 Hauptstraße 28b
 01471 Radeburg OT Großdittmannsdorf
 E-Mail: peter.arnold@ais-solar.de

Stadtverwaltung Radeburg Stand: 22.03.2024